

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



IT KROMME FAR 57 / BROEK



Wonen aan water
Makelaars

WONENAANWATER.NL



Welkom

Wij zijn er voor al je vragen
rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijke manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaar



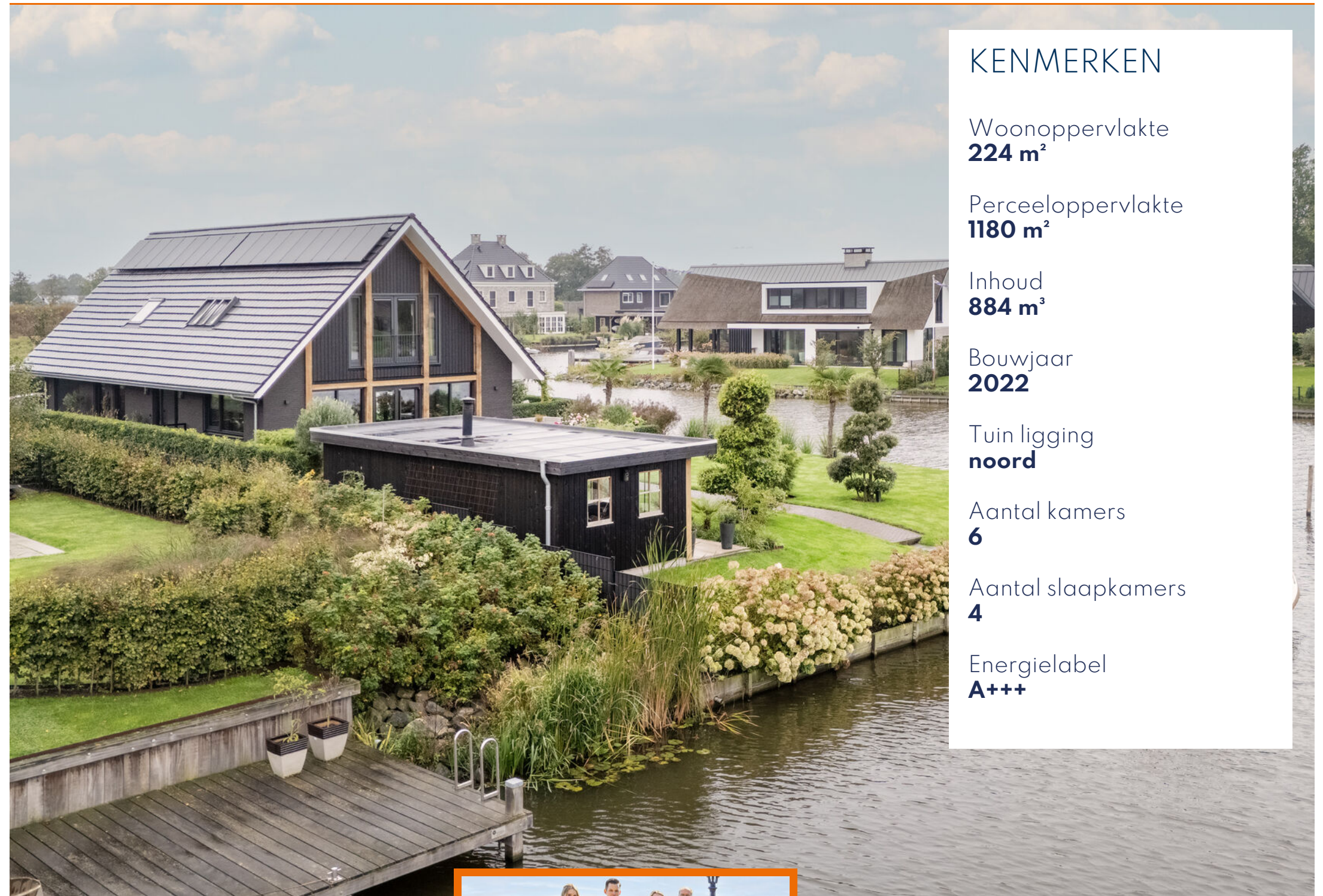
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

IT KROMME FAR 57 / BROEK



KENMERKEN

Woonoppervlakte
224 m²

Perceeloppervlakte
1180 m²

Inhoud
884 m³

Bouwjaar
2022

Tuin ligging
noord

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A+++

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?

Bel naar 0515 - 245 999



ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

Direct aan open vaarwater gelegen, op een uitzonderlijk royale kavel, biedt deze schuurwoning (2022) eigentijds wonen, met het water als natuurlijk verlengstuk van je tuin.

Aan de rand van Broek Zuid staat deze in 2022 gebouwde vrijstaande villa op een werkelijk prachtige plek. Direct aan open vaarwater, met water aan twee zijden van het perceel en een weids uitzicht over het omliggende landschap. Een unieke, instapklare villa, waar comfort, luxe en maximale vrijheid aan het water, perfect samenkomen.

De villa is ontworpen als een moderne schuurwoning: krachtig van vorm, stijlvol in uitstraling en dankzij de grote raampartijen opvallend licht. Binnen en buiten lopen bijna vanzelf in elkaar over. Het vele glas zorgt niet alleen voor prachtige lichtinval, maar richt de blik voortdurend naar buiten. Naar de tuin, het water en de weilanden daarachter.

Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid op. De entree met vide, hoge lichtinval en de dubbele taatsdeuren geven de woning een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. De living vormt het hart van de woning en is v.v. een mooi stucplafond met geïntegreerde inbouwverlichting, een

pvc-vloer en een 2-tal schuifpuien. De open keuken vormt één geheel met de leefruimte en is met het royale kookeiland een echte eyecatcher. De stijlvolle apparatenwand beschikt over een stoomoven, een koffiezetapparaat met warmhoud lade, een combimagnetron, een royale inbouwkoelkast en een separate grote inbouwvrieskast. Het kookeiland is voorzien van een keramisch werkblad met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een verzonken contactdoos, een Quooker-kraan en een vaatwasser. Ook vanuit de keuken is het buitenleven altijd dichtbij. De daar gesitueerde schuifpui geeft direct toegang tot een smaakvol aangelegd loungeterras met optimale privacy. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, praktisch ingericht met een kastenwand en werkblad.

Op de begane grond bevindt zich tevens nog een afzonderlijke werk- of slaapkamer. Daarnaast is er een volledig geïsoleerde, inpandige garage met veel daglicht en verwarming. De gebruiksfunctie van deze ruimte is daardoor gemakkelijk te wijzigen in bijvoorbeeld een extra slaapkamer, waarbij zelfs een 2e badkamer nog mogelijk is.

IT KROMME FAR 57 / BROEK



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 0515 456 999 of sneek@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer is uitgevoerd met een met Frans balkon en een comfortabele inloopkast. Daarnaast is er een praktische werkruimte aanwezig. Indien gewenst is het realiseren van een volwaardige 4e slaapkamer goed te realiseren. De stijlvolle badkamer is ingericht met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel. Een separaat tweede toilet en de ruime overloop completeren deze verdieping. Boven de eerste verdieping bevindt zich nog een vliering.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid laat de woning weinig te wensen over. De villa is hoogwaardig geïsoleerd, volledig voorzien van vloerverwarming en triple glas (HR++), uitgerust met 18 zonnepanelen en volledig gasloos. Met energielabel A++ is ook de duurzaamheid uitstekend op orde. Hedendaags wooncomfort, zonder concessies.

De totale perceel grootte bedraagt maar liefst 1.180 m², waardoor de hoeveelheid ruimte rondom de woning opvallend royaal is. De verzorgd aangelegde tuin wordt aan twee zijden begrensd door een eigen oever en biedt volop privacy, zon en verschillende

plekken om buiten te leven. Een bijzondere plek in de tuin is het terras bij het tuinhuis met houtkachel. Met zorg gesitueerd en heerlijk gericht op de avondzon. Een plek voor lange zomeravonden en het vrije uitzicht over het eigen erf en het water. Juist hier ervaar je hoe royaal en vrij deze locatie werkelijk is.

Wonen aan water in optima forma! Het vaarwater is hier écht open. Via een staande mastroute vaar je vanuit eigen tuin rechtstreeks het Friese watersportgebied tegemoet. Zo vaar je in een mum van tijd naar het Sneekermeer. Even het water op na een lange dag, koers zetten richting de Friese meren, of juist thuisblijven en vanaf de eigen oever genieten van alles wat voorbijvaart. En je eigen boot kun je natuurlijk aanleggen aan je eigen, solide aanlegsteiger. Hier bepaalt het water voor een belangrijk deel het woonplezier!

Extra Informatie

Indeling

Hal/entree + vide, meterkast en toilet, werk-/slaapkamer, living (ca. 63 m²) v.v. vloerverwarming met pvc-vloer, schuifpuien, stucplafond en open keuken ingericht met kasten-/apparatenwand en kook-/spoeleiland, ruime bijkeuken met kastenwand + werkblad, garage/werkruimte (ca. 32 m²).

1e verdieping:

Overloop met brede glasstrook in dakvlak boven hal, separaat 2e toilet, chique badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel, ruime hoofdslaapkamer met inloopkast, Frans balkon, 2e en 3e slaapkamer, werk-hobbyruimte.

2e verdieping:

Vliering over de gehele lengte van de woning.

Ligging

Broek Zuid is een exclusieve woonlocatie van Friesland. Deze hoogwaardige waterwijk is ontwikkeld met een duidelijke visie op ruimte en maximale beleving van het water. Daarbij woon je hier opvallend centraal. Het gezellige centrum van Joure met alle dagelijkse voorzieningen ligt op fietsafstand, terwijl de nabijgelegen A7 en A6 zorgen voor uitstekende verbindingen met de rest van Friesland en daarbuiten.

Binnen 60 autominuten sta je in het hart van de Randstad. Dit maakt de locatie de ultieme basis voor wie rustig en exclusief aan het water wil wonen, maar de Randstad binnen handbereik wil houden.

Bijzonderheden

* Bouwjaar 2022.

* Inhoud ca. 884 m³.

* Woonoppervlak ca. 224 m² (incl. inpandige garageruimte).

* Perceelgrootte 1.180 m².

* Energielabel A+++.

* Buiten zonwering, inclusief het vide-raam, elektrisch bedienbaar.

* Horren in alle te openen ramen.

* Waterontharder.

* Glasvezelaansluiting aanwezig.

* Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

* Camerabeveiliging aanwezig.

* 18 zonnepanelen geplaatst in 2022, jaaropbrengst gemiddeld 6.282 kwh.

* Duurzaam- en toekomst bestendig wonen, op een toplocatie!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente
bewoning.

Kabel

Ja, alsmede glasvezelkabel aansluiting.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig, doch wel camera beveiliging.

Zonwering

Op afstand bedienbare screens
aanwezig aan de zonzijde.

Algemene bouwvaard

Houtskelet bouw woning, gebouwd door
VDM.

Dak

Zadeldak gedekt middels vlakke dakpan.

Gevels

Spouwmuurgevels.

Kozijnen

Uitgevoerd in thermisch gemodificeerd
naaldhout

Schilderwerk

Buiten schilderwerk begane grond
uitgevoerd in 2026, verdieping in 2023.

Plafonds

Stucwerk.

Erfdienstbaarheden

5 jaars verplichting zelf bewoning eindigt per juli 2027, overdracht kan derhalve niet eerder plaats vinden. 2 parkeerplekken in stand houden op eigen terrein. Zie akte van levering.

Kruipruimte

Kruipruimte toegankelijk via kruipluik in hal.

Onroerendzaakbelasting

€ 835,00

Waterschapslasten

€ 1.077,00

Rioolrechten

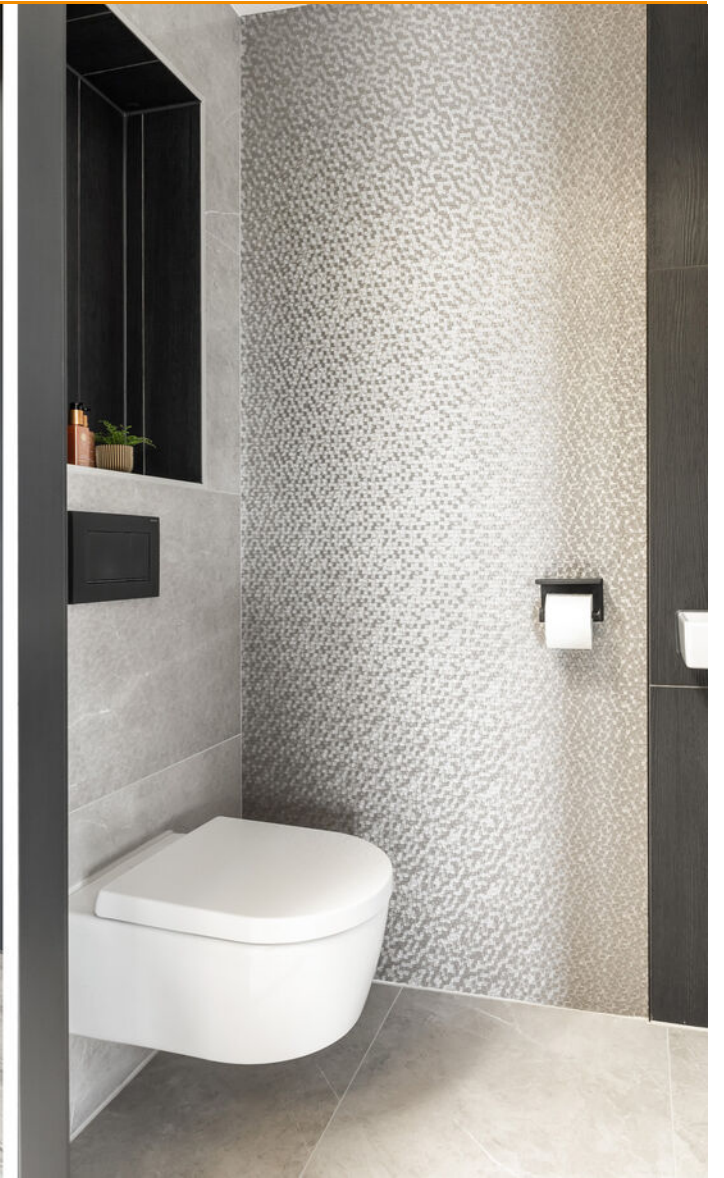
€ 239,00.

Gasverbruik

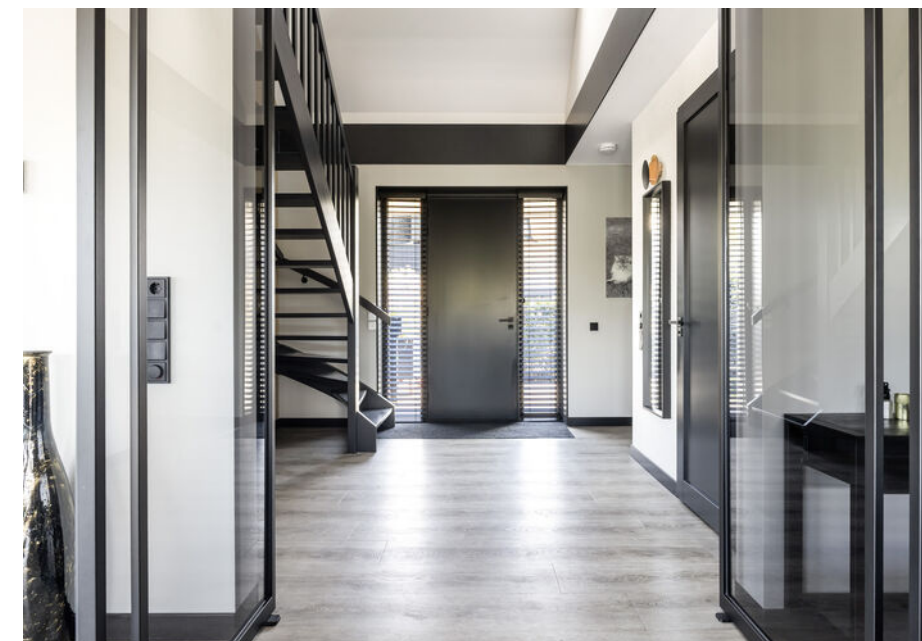
Geen gas aansluiting. Elektra verbruik
7438kWh - Teruglevering 3315kWh

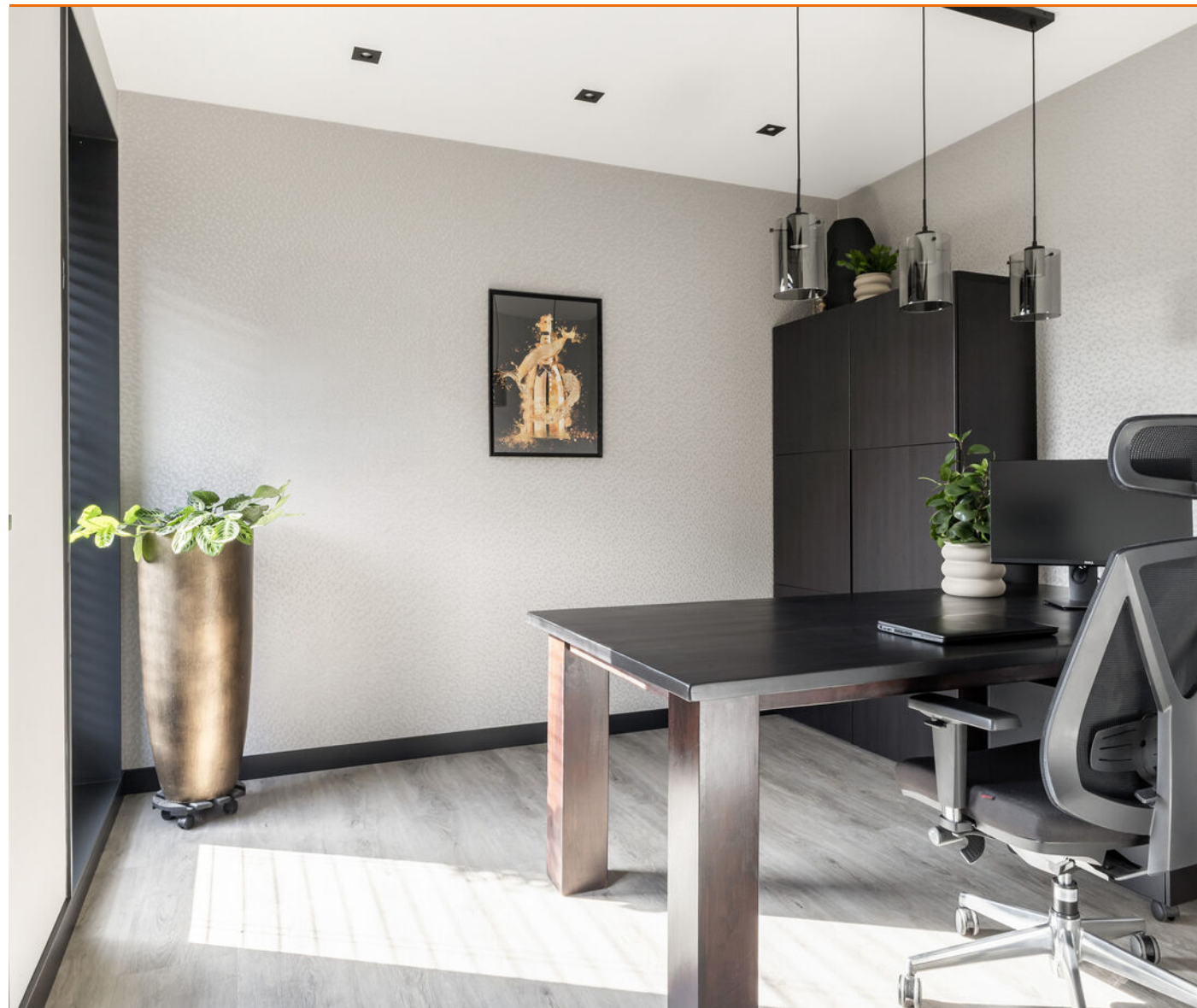
Notities

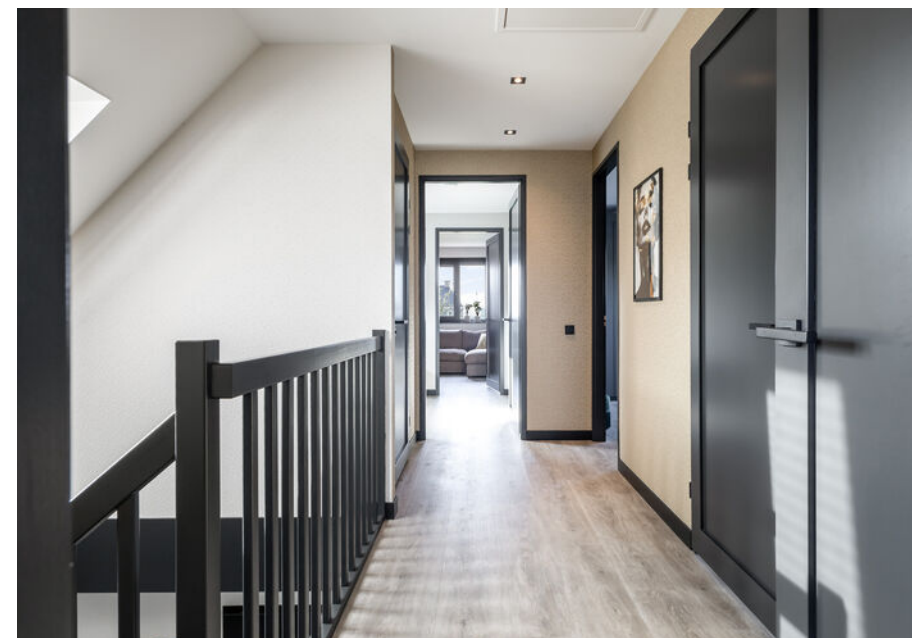


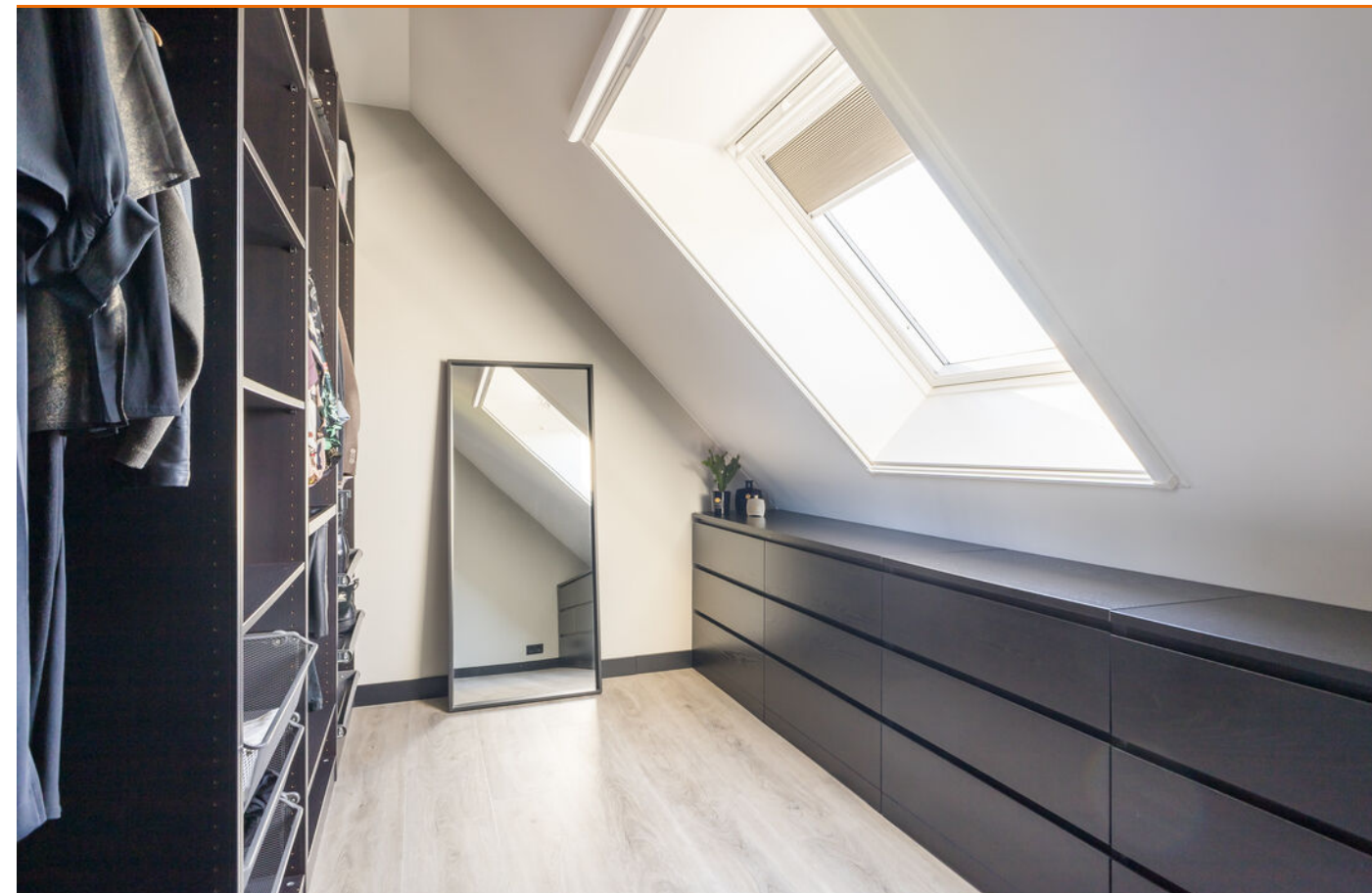


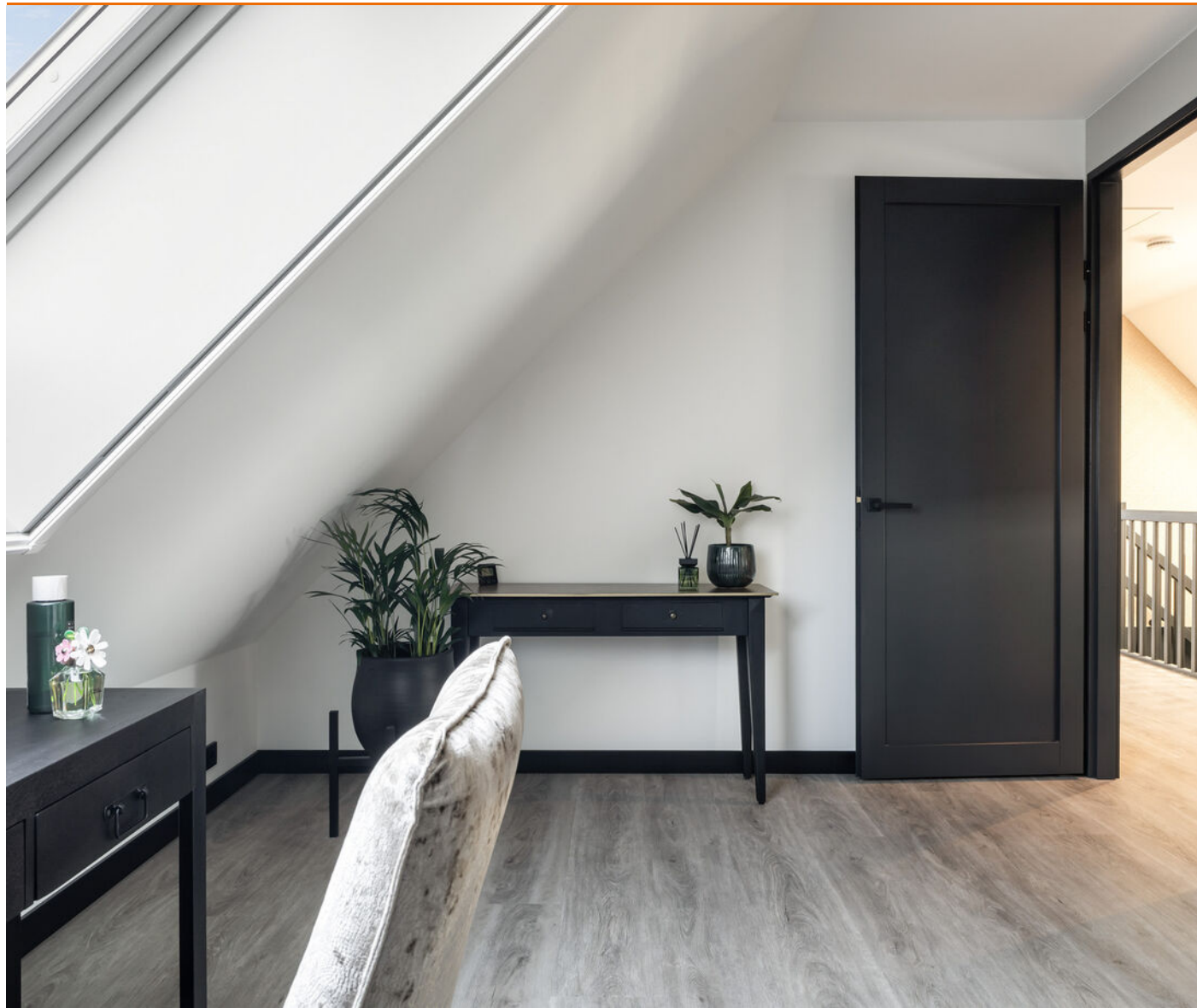
















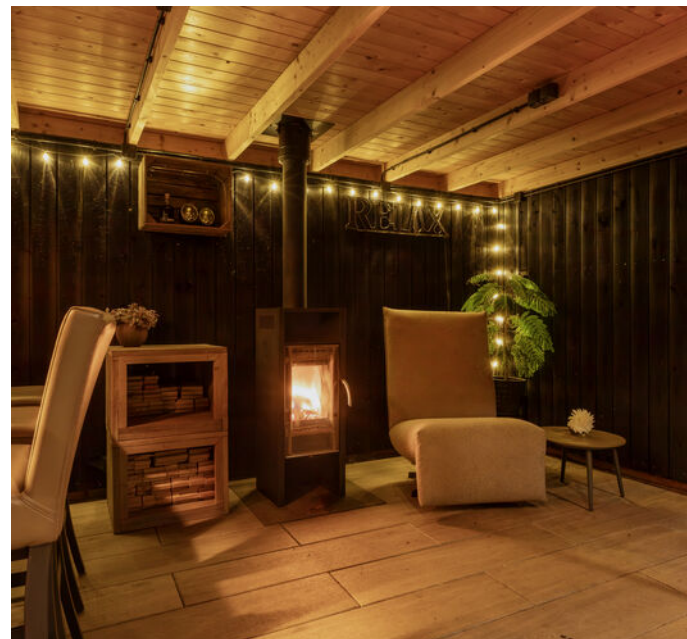












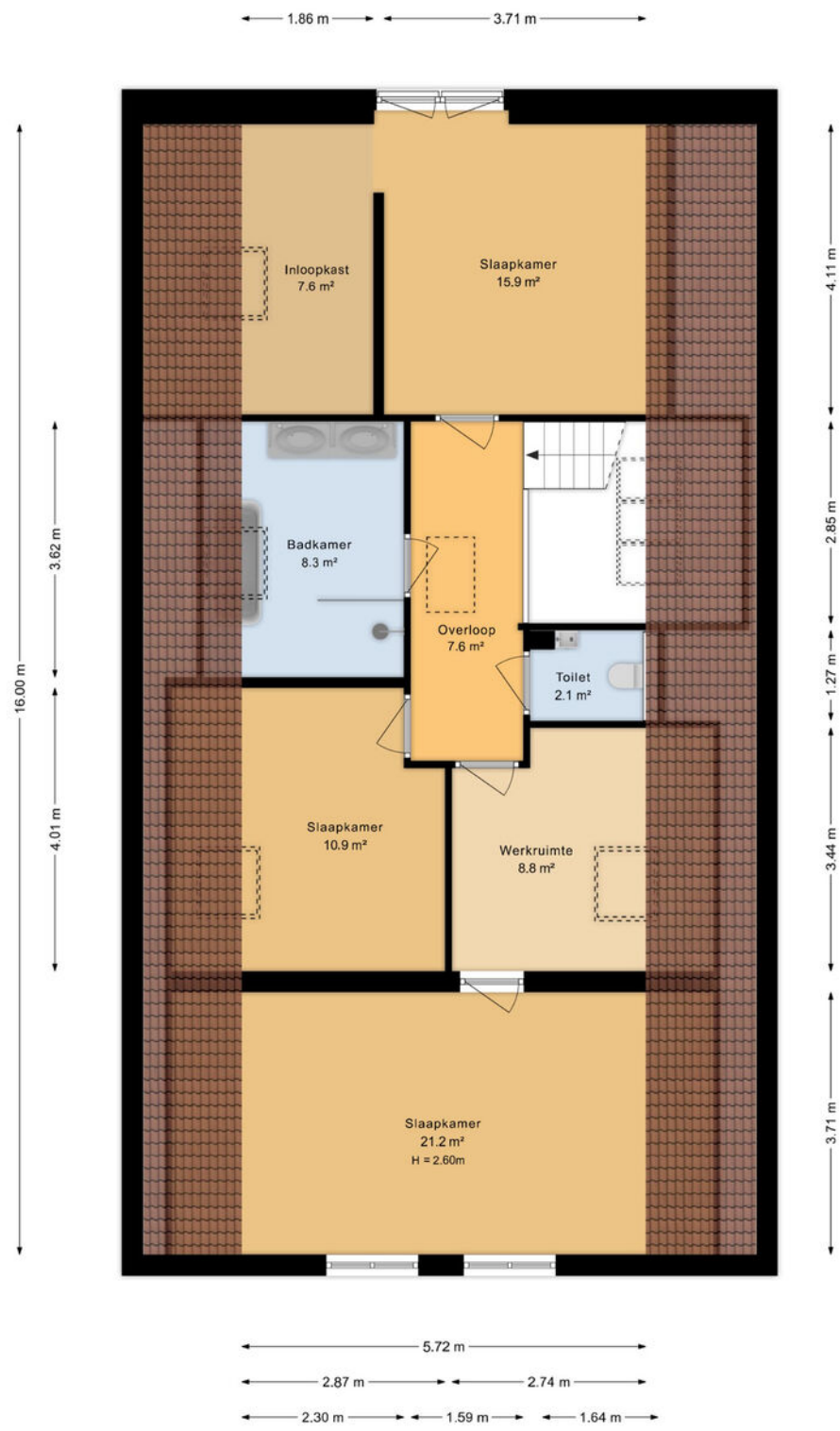


Plattegrond begane grond



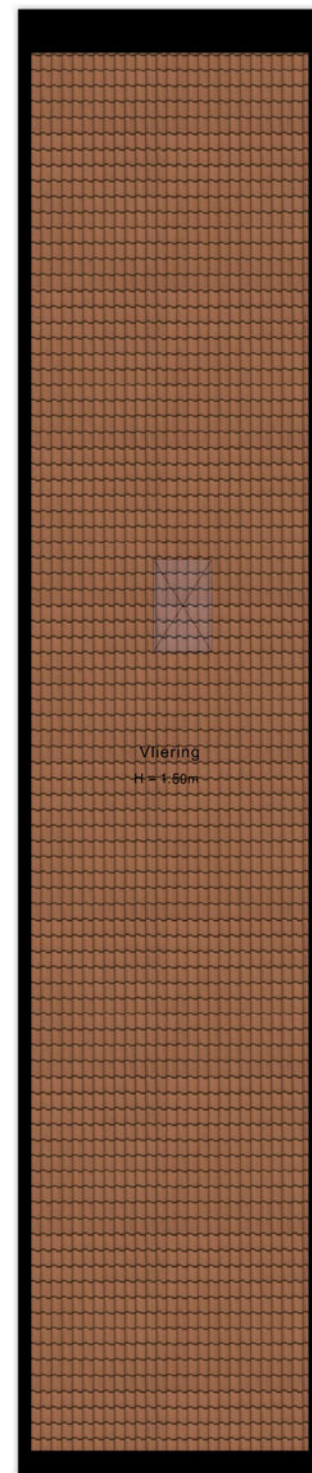
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond 1e verdieping



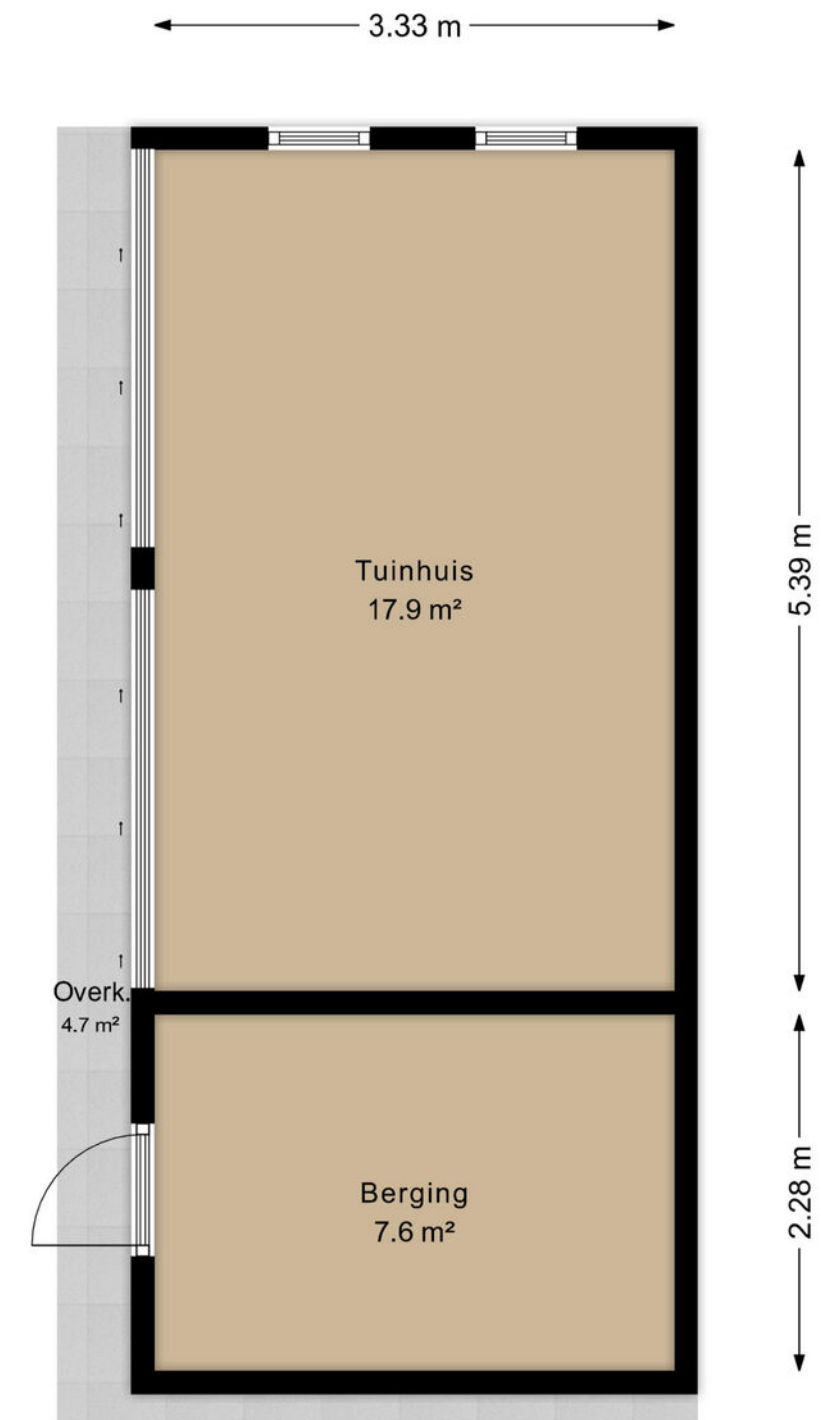
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond tuinhuis

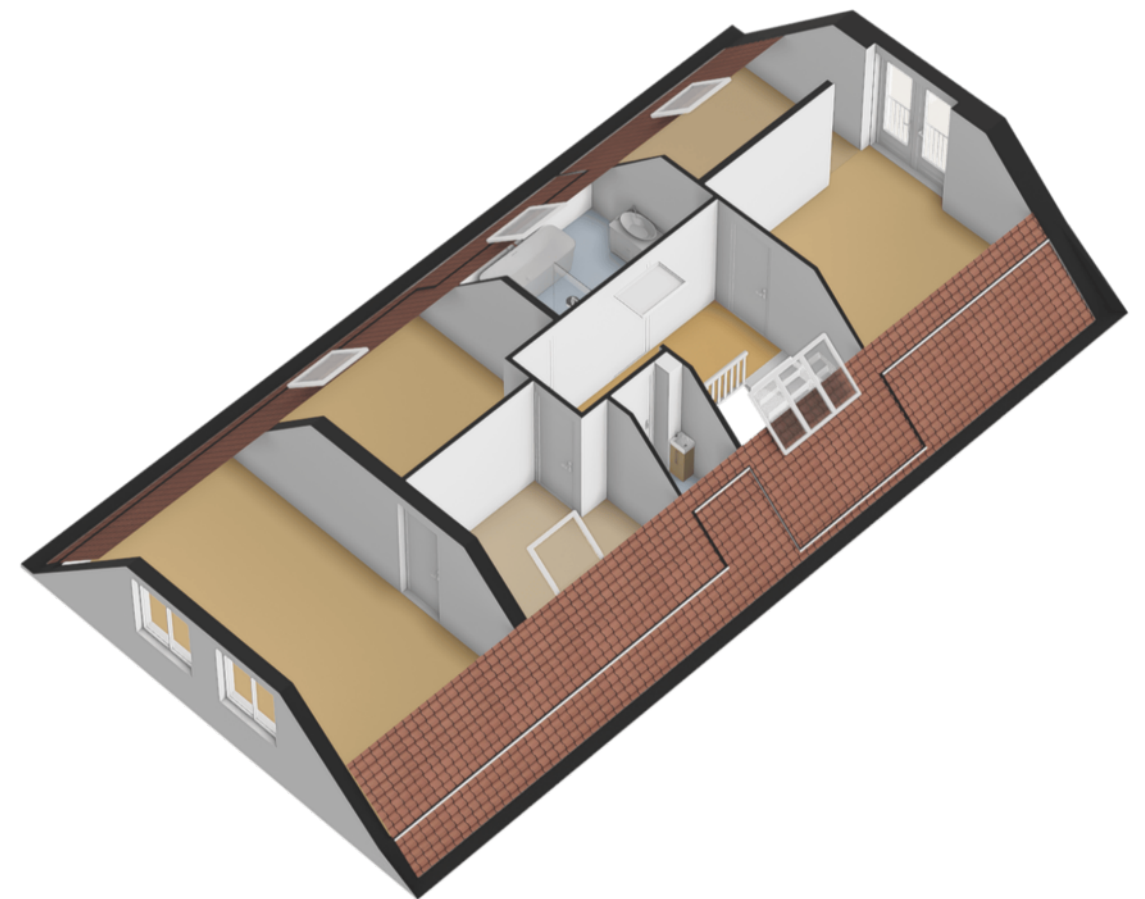


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

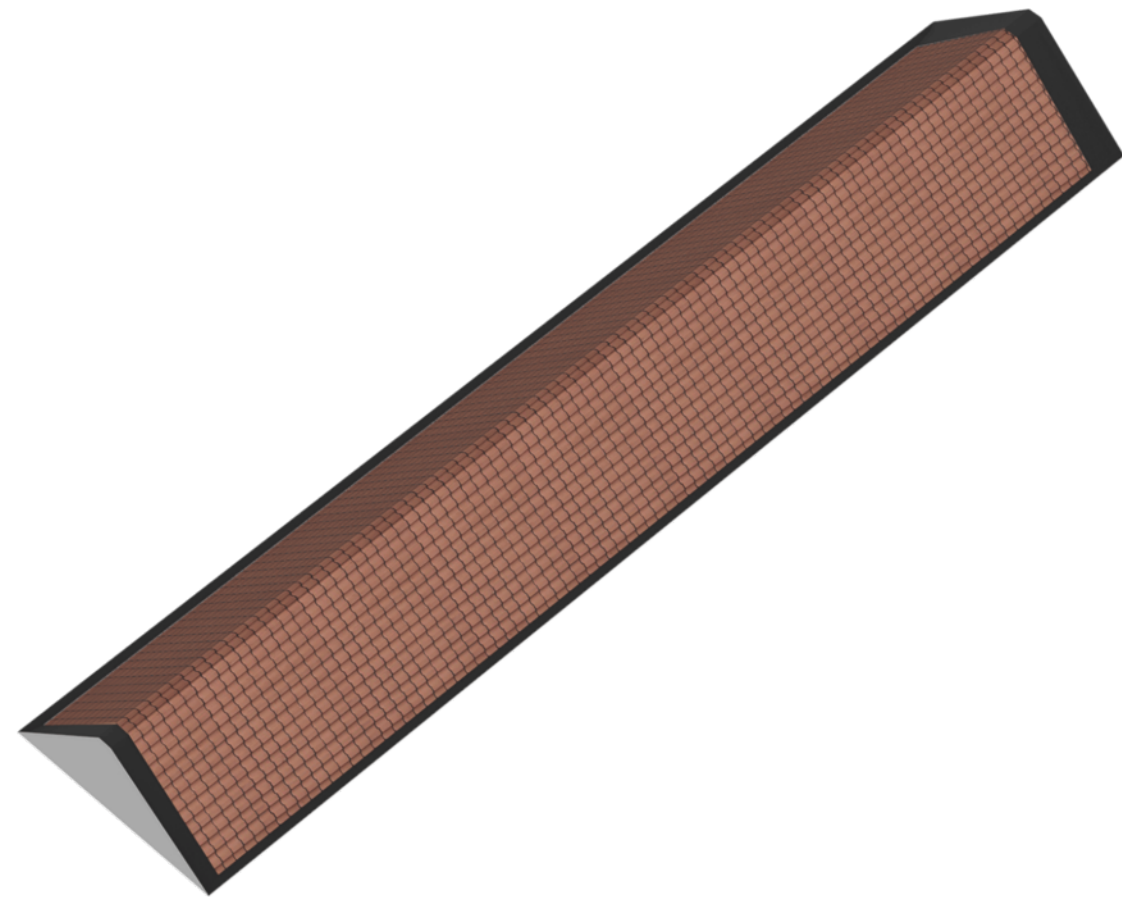
Plattegrond begane grond 3D



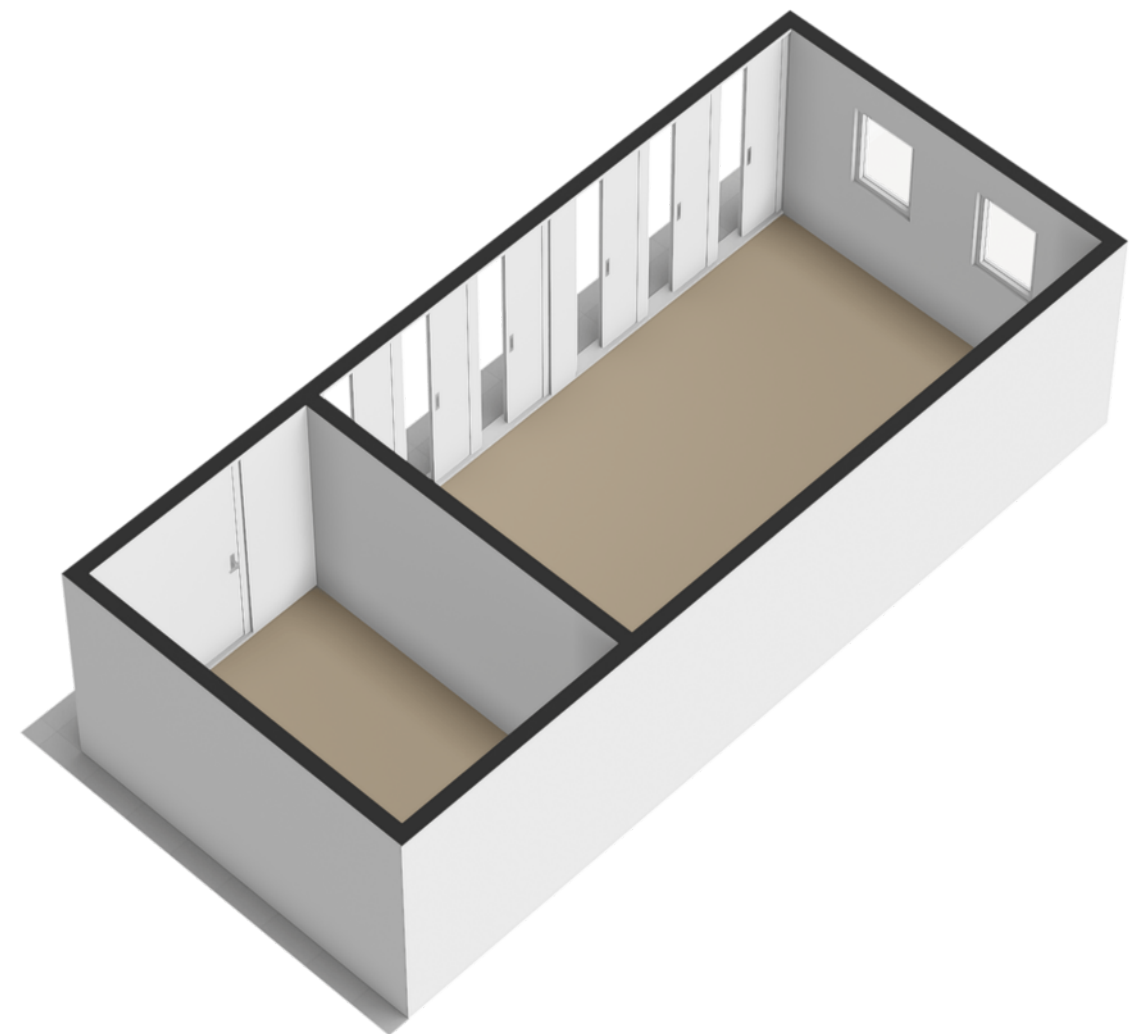
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond vliering 3D



Plattegrond tuinhuis 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Totale oeverbreedte ca. 19 meter.
- Aanlegsteiger:** Ja, lengte ca. 5 meter.
- Vaardiepte:** Ca. 1.50 meter.
- Vaarverbinding:** Staande mastroute.
- Vaarroutes:** Centraal gelegen in het Friese meren gebied.
- Overig:** Strook water, inclusief steiger, behoort in eigendom bij dit perceel.



Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga erop uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder zijn eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Friesland

Skûtsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Hypotheeken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheeken@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Wonen aan water Makelaars en Makelaardij Sneek.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren

Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie

De verkoop van een woningen aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst



Jelbrich Jukema

Medewerker binnendienst

0515 - 245 999

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water Makelaars

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515 245 999 | info@wonenaanwater.nl

